

平成26年3月期 決算説明会

平成26年5月20日



目次

スライドNO.

1. 第六次計画の達成状況	3
2. 業績の推移	4
3. 26/3期 連結決算実績	5
4. 27/3期 連結業績予想	6
5. 財務諸表	7
* 連結決算実績（前期比）	7
* 連結決算実績（予想比）	8
* 連結業績予想	9
* 連結貸借対照表	10
* 連結キャッシュフロー実績	11
* 連結キャッシュフロー予想	12
6. 主要新規プロジェクト	13
* 第六次計画 新規ビル一覧	13
* 第六次計画 主要マンション計画	16

（注意事項）

本資料の業績予想等将来に関する記述は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は異なる結果となる可能性があることを予めご了承ください。
また本資料は、投資等の勧誘を目的としたものではありません。

第六次計画の達成状況

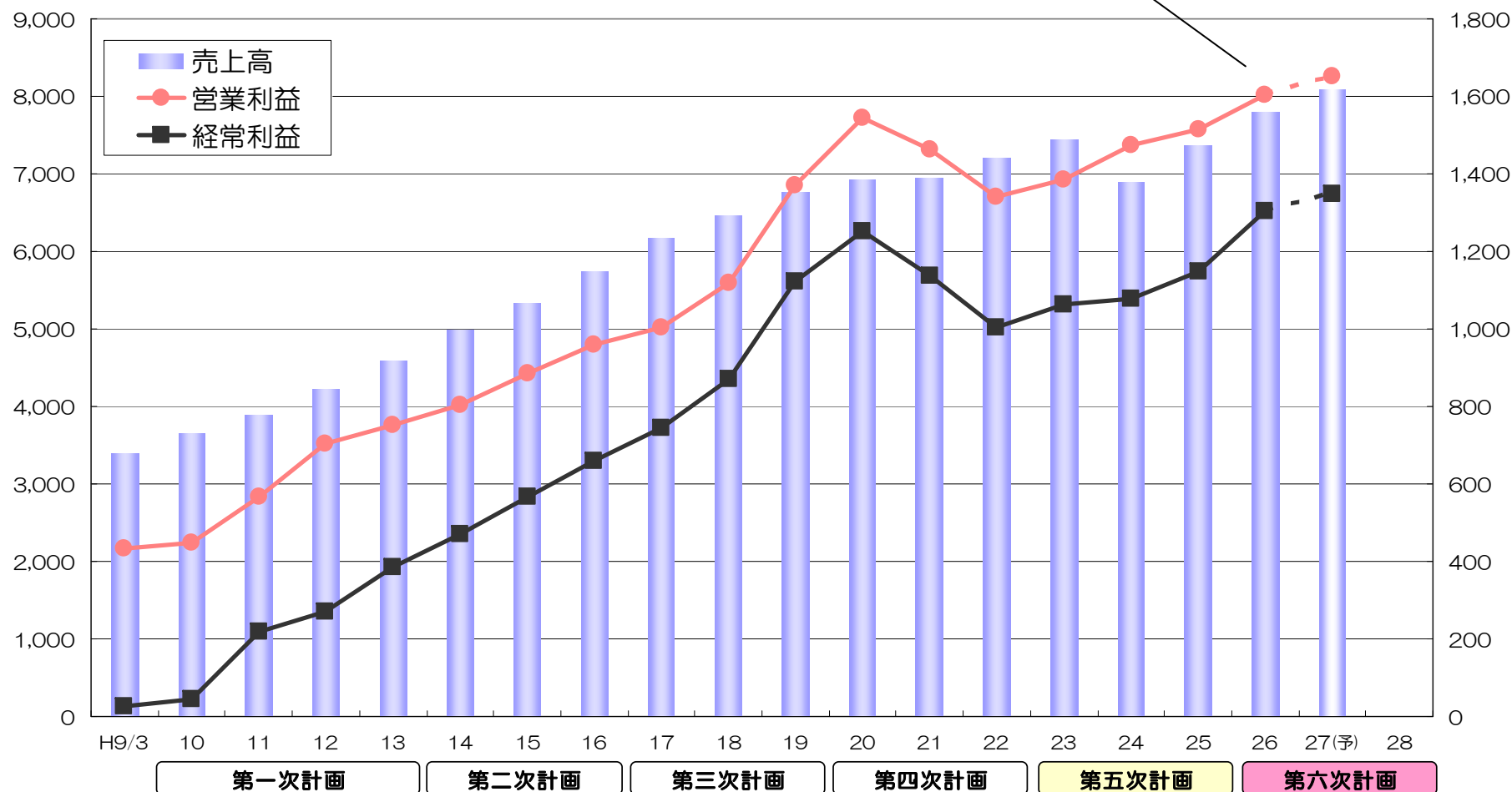
				(億円)
中計目標 〈3カ年累計〉		26/3	達成率	差引2カ年 累計目標 (27/3~28/3)
売上高	25,000	7,803	31%	17,197
営業利益	5,000	1,605	32%	3,395
経常利益	4,000	1,305	33%	2,695

業績の推移

【過去最高業績の更新】

(億円)

	26/3	27/3(予)
売上高	7,803	8,100
営業利益	1,605	1,650
経常利益	1,305	1,350

売上高
(億円)営業・経常利益
(億円)

26/3期 連結決算実績

					(億円)		
		25/3	26/3		公表※	対比	
		(実績)	(実績)	前期比			
	賃 貸	2,783	2,837	+54	2,800	+37	直近の過去最高
	販 売	2,321	2,341	+19	2,350	△ 9	
	完 工	1,711	2,012	+301	1,850	+162	
	流 通	510	572	+63	550	+22	
売上高		7,367	7,803	+436	7,600	+203	7,448 (23/3)
	賃 貸	942	980	+38	970	+10	1,546 (20/3)
	販 売	389	392	+3	410	△ 18	
	完 工	158	187	+30	180	+7	
	流 通	145	180	+35	160	+20	
営業利益		1,513	1,605	+91	1,600	+5	1,546 (20/3)
営業外損益		△ 364	△ 299	+65	△ 350	+51	1,251 (20/3)
経常利益		1,149	1,305	+156	1,250	+55	
当期利益		598	697	+99	680	+17	631 (20/3)

※平成25年5月14日公表

27/3期 連結業績予想

				(億円)	
		25/3	26/3	27/3	
		(実績)	(実績)	(予想)	前期比
	賃 貸	2,783	2,837	2,870	+33
	販 売	2,321	2,341	2,650	+309
	完 工	1,711	2,012	1,900	△ 112
	流 通	510	572	610	+38
売上高		7,367	7,803	8,100	+297
	賃 貸	942	980	1,020	+40
	販 売	389	392	420	+28
	完 工	158	187	160	△ 27
	流 通	145	180	190	+10
営業利益		1,513	1,605	1,650	+45
営業外損益		△ 364	△ 299	△ 300	△ 1
経常利益		1,149	1,305	1,350	+45
当期利益		598	697	770	+73

26／3期 連結決算実績（前期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてで過去最高を更新しました。（平成20年3月期以来、6期ぶり）
- ◆ 主要4事業とも増収増益となり、2期連続の増収と、4期連続の営業、経常増益を達成しました。

(億円)		25／3期	26／3期	前期比	《増減要因》
	賃 貸	2,783	2,837	+ 54	新規・通期稼働+18、既存・他+36
	販 売	2,321	2,341	+ 19	計上戸数+270戸（4,688→4,958）
	完成工事	1,711	2,012	+ 301	新築そっくりさん+125、注文住宅+167、その他+9
	流 通	510	572	+ 63	仲介件数+2,275件（33,180→35,455）
売 上 高		7,367	7,803	+ 436	
	賃 貸	942	980	+ 38	新規・通期稼働+17、既存・他+21
	販 売	389	392	+ 3	増収、営業利益率△0.1ポイント（16.8%→16.7%）
	完成工事	158	187	+ 30	増収
	流 通	145	180	+ 35	増収
営 業 利 益		1,513	1,605	+ 91	
	営業外収益	47	53	+ 6	
	営業外費用	412	352	△ 59	支払利息△49
経 常 利 益		1,149	1,305	+ 156	
	特別利益	18	17	△ 1	
	特別損失	207	171	△ 36	投資有価証券評価損△20、固定資産減損△19
	法人税等	339	426	+ 87	
	少数株主利益	23	28	+ 5	
当 期 利 益		598	697	+ 99	

26／3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてで期初の予想を超過達成しました。
- ◆ 賃貸、完工、流通が、売上高、営業利益ともに期初予想を上回ったほか、支払利息が大幅に減少しました。

(億円)		26／3期 (予想)※	26／3期 (実績)	差異	《増減要因》
	賃 貸	2,800	2,837	+ 37	新規・通期稼働+3、既存・他+34
	販 売	2,350	2,341	△ 9	計上戸数△142戸 (5,100→4,958)
	完成工事	1,850	2,012	+ 162	新築そっくりさん+104、注文住宅+63、その他△5
	流 通	550	572	+ 22	仲介件数+533件 (34,922→35,455)
売 上 高		7,600	7,803	+ 203	
	賃 貸	970	980	+ 10	新規・通期稼働+7、既存・他+3
	販 売	410	392	△ 18	収益減
	完成工事	180	187	+ 7	収益増
	流 通	160	180	+ 20	収益増
営 業 利 益		1,600	1,605	+ 5	
	営業外収益	45	53	+ 8	
	営業外費用	395	352	△ 43	支払利息減
経 常 利 益		1,250	1,305	+ 55	
	特別利益	0	17	+ 17	
	特別損失	100	171	+ 71	
	法人税等	445	426	△ 19	
	少数株主利益	25	28	+ 3	
当 期 利 益		680	697	+ 17	

※ 平成25年5月14日公表

27／3期 連結業績予想

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてで2期連続の最高業績更新を目指します。
- ◆ 賃貸、販売、流通の3事業で増収増益を見込み、完工の収益減をカバー、5期連続の営業、経常増益を目指します。

(億円)		26／3期 (実績)	27／3期 (予想)	前期比
	賃 貸	2,837	2,870	+ 33
	販 売	2,341	2,650	+ 309
	完成工事	2,012	1,900	△ 112
	流 通	572	610	+ 38
売 上 高		7,803	8,100	+ 297
	賃 貸	980	1,020	+ 40
	販 売	392	420	+ 28
	完成工事	187	160	△ 27
	流 通	180	190	+ 10
営 業 利 益		1,605	1,650	+ 45
	営業外収益	53	50	△ 3
	営業外費用	352	350	△ 2
経 常 利 益		1,305	1,350	+ 45
	特別利益	17	0	△ 17
	特別損失	171	100	△ 71
	法人税等	426	450	+ 24
	少数株主利益	28	30	+ 2
当 期 利 益		697	770	+ 73

《増減要因》

新規・通期稼働+10、既存・他+23

計上戸数+642戸（4,958→5,600）

新築そっくりさん△124、注文住宅+7、その他+5

仲介件数+1,538件（35,455→36,993）

新規・通期稼働+5、既存・他+35

増収、営業利益率△0.9ポイント（16.7%→15.8%）

減収

増収

26/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資やマンション投資の積み増しにより、総資産は4兆2,204億円（前期末比+1,149億円）となりました。
- ◆ 当期純利益が697億円となった結果、自己資本は7,079億円に増加、自己資本比率は16.8%（前期末15.3%）となりました。

(億円)		25/3期	26/3期	増 減
	現預金	2,258	1,473	△ 785
	販売用不動産（仕掛含む）	6,730	7,070	340
	その他流動資産	670	702	32
流動資産		9,658	9,245	△ 413
	有形固定資産＋借地権	27,347	28,531	1,184
	差入敷金	1,259	1,119	△ 139
	その他固定資産	2,791	3,310	518
固定資産		31,397	32,960	1,563
	有利子負債	26,507	28,002	1,495
	預り敷金	1,605	1,615	10
	預り金＋長期預り金	4,508	3,103	△ 1,405
	その他流動負債	1,631	1,801	170
	その他固定負債	315	358	43
負債		34,566	34,879	313
少数株主持分		219	246	27
自己資本		6,270	7,079	809

《増減要因》

販売用不動産△420、仕掛販売用不動産＋760

新規投資1,789、減価償却△338、評価減△151

投資有価証券＋510（上場株式評価増、大連出資金ほか）

	25/3期	26/3期	増 減
サーフ出資預り金	1,302	1,194	△ 108
（内、1年内預り金）	(335)	(413)	(78)
マンション出資預り金	1,694	769	△ 925
（内、1年内預り金）	(925)	(578)	(△347)

26／3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,305億円に増加したほか、たな卸資産のキャッシュフローが前期比で改善、営業キャッシュフローは1,170億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を1,815億円行ったほか、サーフなどの預り金を償還した結果、有利子負債は2兆8,002億円（前期末比＋1,495億円）となりました。

(億円)		25／3期	26／3期	前期比
	経常利益	1,149	1,305	156
	減価償却費	378	353	△ 25
	法人税支払額	△ 393	△ 383	10
	その他	△ 797	△ 105	692
営業キャッシュフロー		336	1,170	834
	賃貸設備投資	△ 576	△ 1,815	△ 1,238
	預り敷金	△ 40	14	54
	差入敷金	78	135	57
	資産売却	7	1	△ 6
	サーフ出資預り金	△ 55	△ 108	△ 53
	マンション事業出資預り金	478	△ 925	△ 1,403
	その他	△ 417	△ 257	160
投資キャッシュフロー		△ 525	△ 2,954	△ 2,429
	有利子負債増減	966	1,495	529
	その他	62	△ 520	△ 582
財務キャッシュフロー		1,028	975	△ 53
預金増減		845	△ 785	△ 1,630
	期末現預金	2,258	1,473	△ 785
	期末連結有利子負債	26,507	28,002	1,495
純有利子負債		24,249	26,529	2,280

《主要内訳》

たな卸資産増加（前期△1,047→当期△243）

新規投資

償還△131、新規24

償還△925

投資有価証券△230（大連出資金他）

配当△103、預り金△374

（貸借対照表上の現預金残高）

27/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー1,200億円、投資キャッシュフロー△2,100億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は増加する見込みですが、資金調達期間の長期化など引き続き財務基盤の強化に努めます。

(億円)		26/3期 (実績)	27/3期 (予想)	前期比
	経常利益	1,305	1,350	45
	減価償却費	353	340	△ 13
	法人税支払額	△ 383	△ 450	△ 67
	その他	△ 105	△ 40	65
	営業キャッシュフロー	1,170	1,200	30
	賃貸設備投資	△ 1,815	△ 1,500	315
	預かり敷金	14	50	36
	差入敷金	135	50	△ 85
	資産売却	1	0	△ 1
	サーフ出資預り金	△ 108	△ 150	△ 42
	マンション事業出資預り金	△ 925	△ 580	345
	その他	△ 257	30	287
	投資キャッシュフロー	△ 2,954	△ 2,100	855
	有利子負債増減	1,495	498	△ 997
	その他	△ 520	△ 71	449
	財務キャッシュフロー	975	427	△ 547
	預金増減	△ 785	△ 473	312
	期末現預金	1,473	1,000	△ 473
	期末連結有利子負債	28,002	28,500	498
	純有利子負債	26,529	27,500	971

《主要内訳》

新規投資

償還△386

償還△578

第六次計画 新規ビル一覧

プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工予定
住友不動産千代田ファーストウィング	千代田区	2,688	26/1
住友不動産元赤坂ビル	港区	1,807	26/2
26/3期 計		4,496	
住友不動産御成門駅前ビル	港区	2,691	26/4
半蔵門建替計画	千代田区	3,700	26/12
日本橋二丁目計画	中央区	42,000	27/2
27/3期 計		48,391	
三田建替計画	港区	7,400	27/8
六本木三丁目計画	港区	61,000	28/3
二番町計画	千代田区	6,000	28/3
他3棟		13,000	
28/3期 計		87,400	
第六次中計 計		140,287	

<26/3期 竣工物件>

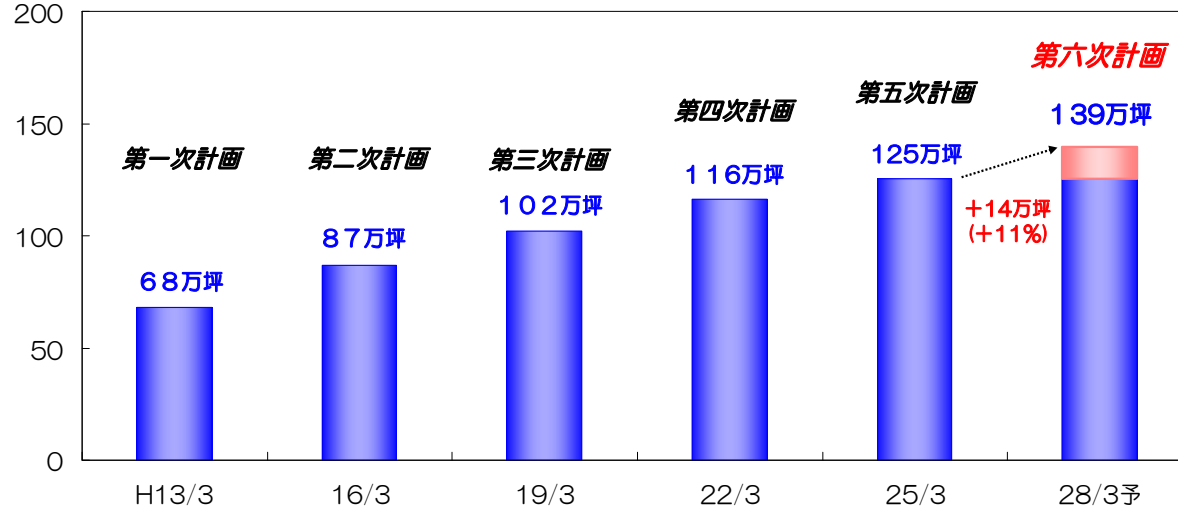
住友不動産千代田
ファーストウィング



住友不動産元赤坂ビル



延床面積
(万坪)
200



27/3期 新規ビル開発計画



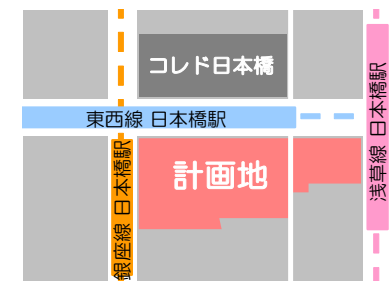
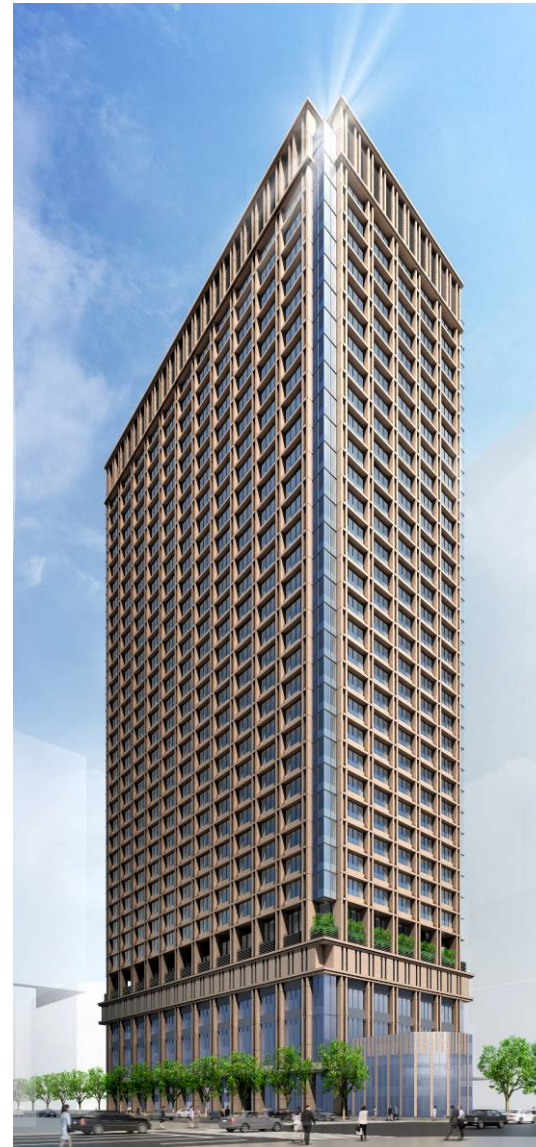
住友不動産 御成門駅前ビル

所在地： 東京都港区
竣工： 平成26年4月
延床面積： 2,691坪
階数： 地上 11階



半蔵門建替計画

所在地： 東京都千代田区
竣工予定： 平成26年12月
延床面積： 3,700坪
階数： 地上 10階
地下 1階



日本橋二丁目計画

所在地： 東京都中央区
竣工予定： 平成27年2月
延床面積： 42,000坪
階数： 地上 35階
地下 4階

28／3期～ 主な新規ビル開発計画



六本木三丁目計画

所在地： 東京都港区
竣工予定：平成28年3月
延床面積：61,000坪
階数： 地上 40階
地下 5階



二番町計画

所在地： 東京都千代田区
竣工予定：平成28年3月
延床面積：6,000坪
階数： 地上 7階
地下 1階



高田馬場計画

所在地： 東京都新宿区
竣工予定：平成28年4月
延床面積：42,000坪
階数： 地上 37階
地下 2階

第六次計画 主要マンション一覧

	所在地	販売戸数	計上予定
◆ スカイフォレストレジデンス（高田馬場）	新宿区	361 戸	27/3 期
◆ グランドミレーニア（池袋）	豊島区	411	27/3
◆ スカイティアラ（志村坂上）	板橋区	621	27/3
◆ インペリアルガーデン（千石）	文京区	167	27/3
◆ グローブアベニュー国立	国立市	277	27/3
◆ セントラルレジデンス調布ステーションコート	調布市	161	27/3
◆ シティテラス今福鶴見	大阪市	294	27/3
◆ ドウ・トゥール（晴海）	中央区	1,450 ※	28/3
◆ (仮)TOKYOミライ大規模環境創造型プロジェクト（金町）	葛飾区	840	28/3
◆ フォレストヴィラ吉祥寺南	三鷹市	268	28/3
◆ シティタワー武蔵小杉	川崎市	800	28/3
◆ ザ・天王寺レジデンス	大阪市	413	28/3
◆ シティタワー仙台一番町レジデンス	仙台市	135	28/3

※他SOHO216区画

SKY TIARA RESIDENCE IN FOREST



<スカイティアラ>

所在地：東京都板橋区（志村坂上）
販売戸数：621戸
階数：地上19階
計上予定：平成27年3月期

GROVE AVENUE KUNITACHI



<グローブアベニュー国立>

所在地：東京都国立市
販売戸数：277戸
階数：地上7階
計上予定：平成27年3月期

SKY FOREST RESIDENCE TOWER & SUITE



<スカイフォレストレジデンス>

所在地：東京都新宿区（高田馬場）
販売戸数：361戸
階数：地上26階／地下2階
計上予定：平成27年3月期

CITY TOWER MUSASHI KOSUGI



＜シティタワー武蔵小杉＞

所在地：神奈川県川崎市

販売戸数：800戸

階数：地上53階／地下3階

計上予定：平成28年3月期

DEUX TOURS CANAL & SPA



＜ドゥ・トゥール＞

所在地：東京都中央区（晴海）

販売戸数：1,450戸（住宅）／216区画（SOHO）

階数：地上52階／地下1階

計上予定：平成28年3月期